

**Bergkulisse – gepflegtes Mehrfamilienhaus mit ca. 758 m<sup>2</sup>  
Grundstück in Wopfing zu kaufen!**



**Objektnummer: 3083**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2754 Wopfing
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	249,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	56,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 189,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,95
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.204,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

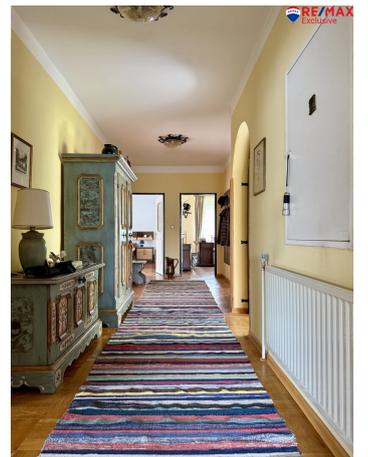
RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Neunkirchner Straße 9/1

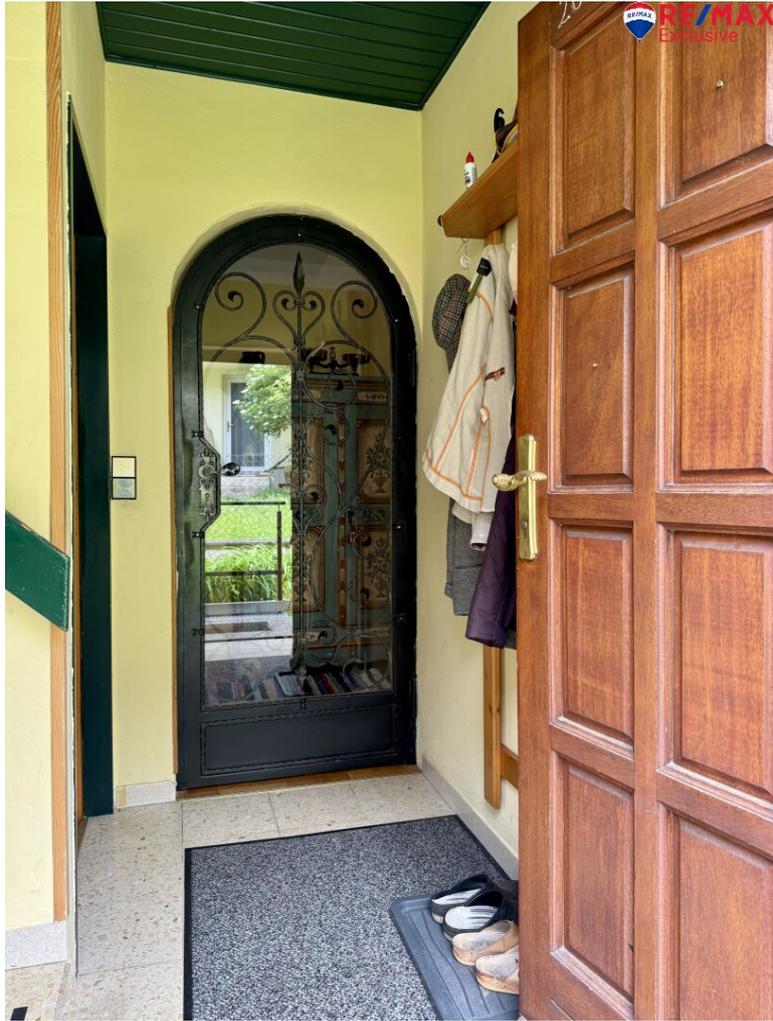


















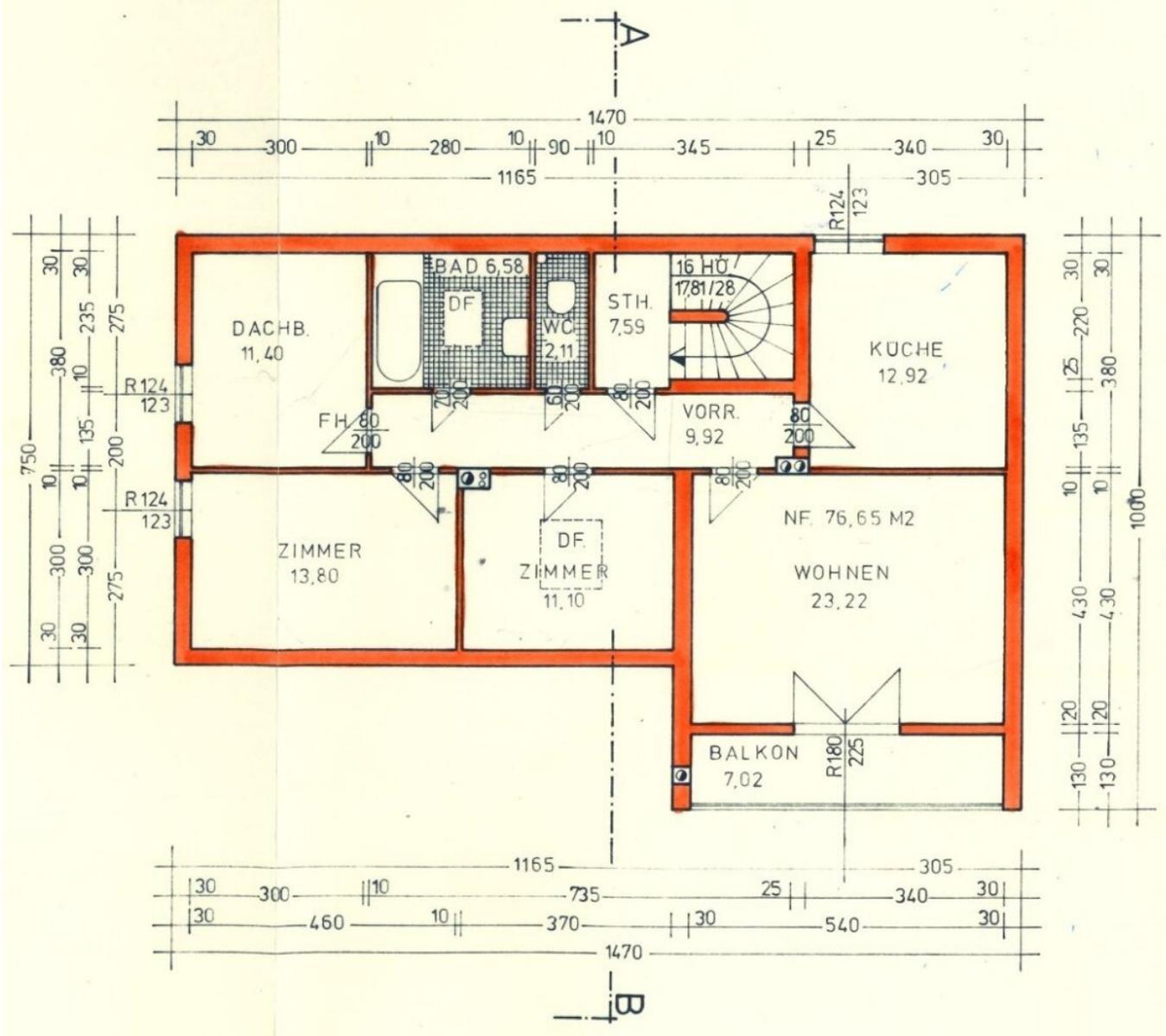




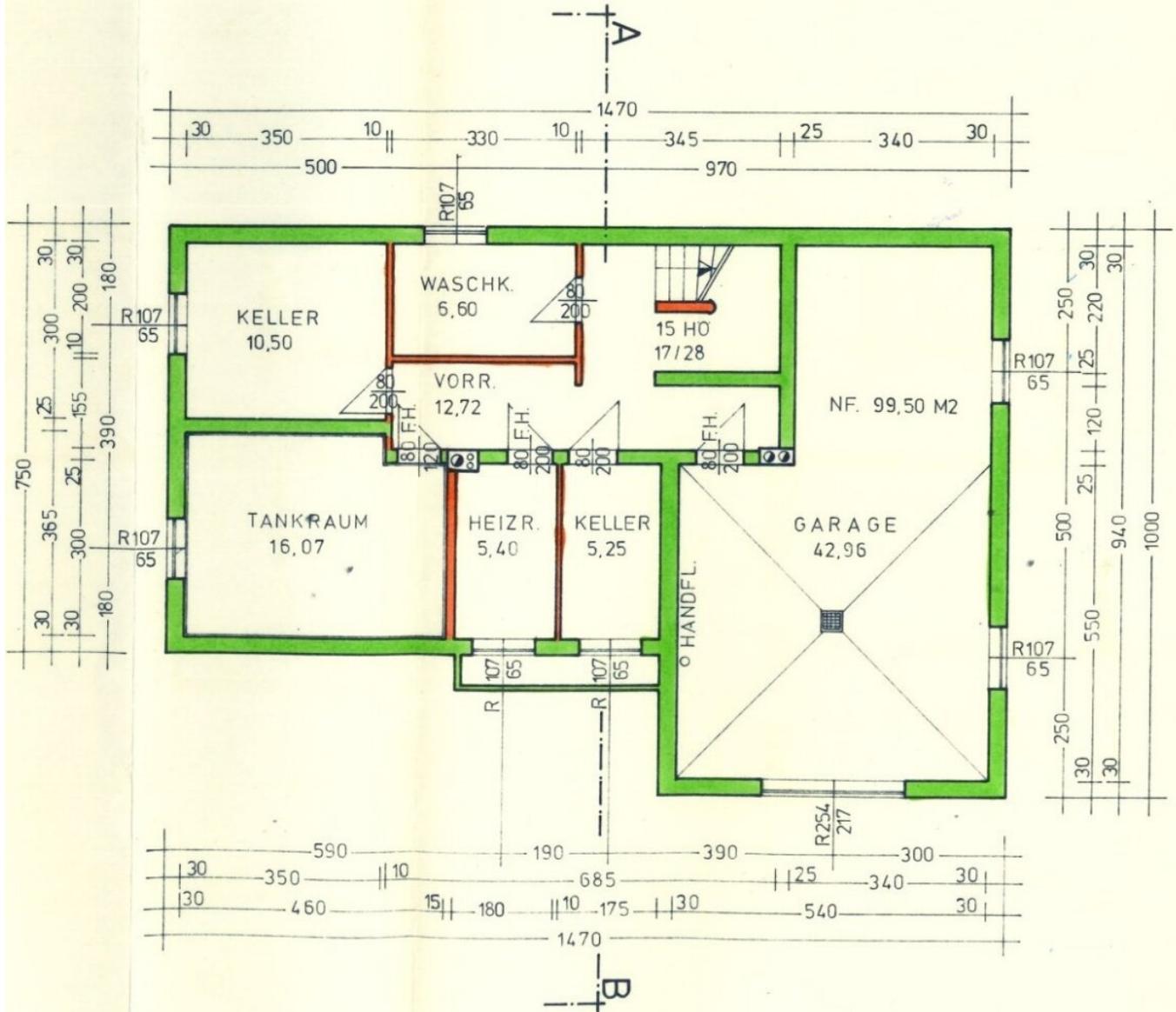




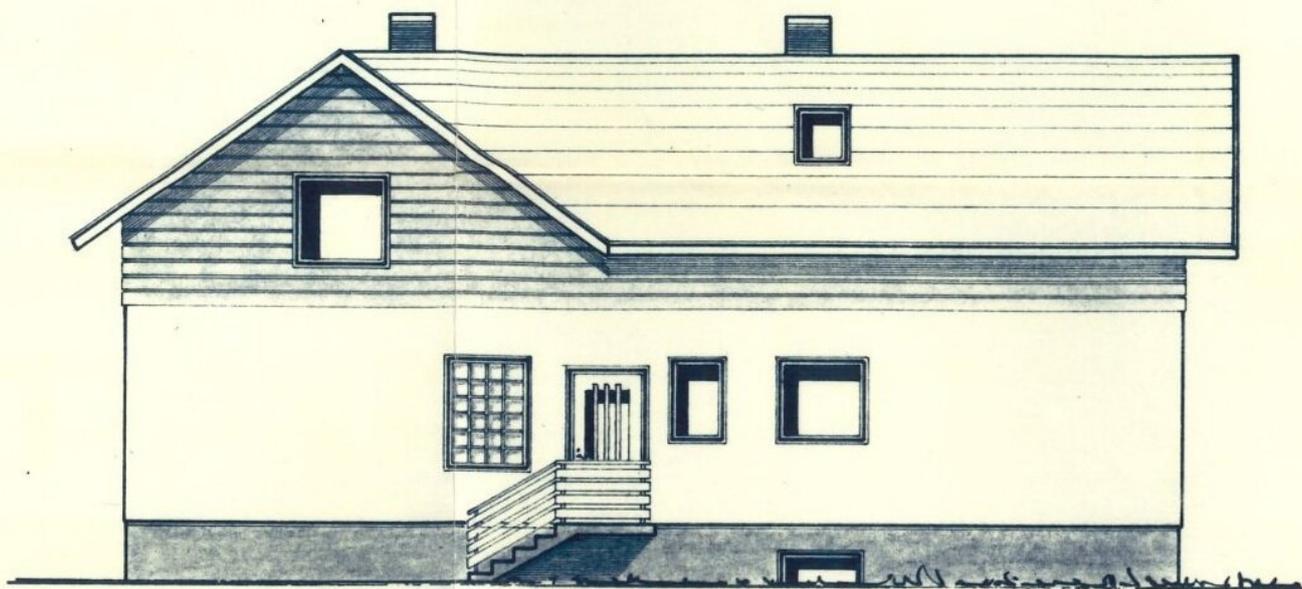
# OBERGESCHOSS als MANSARDE



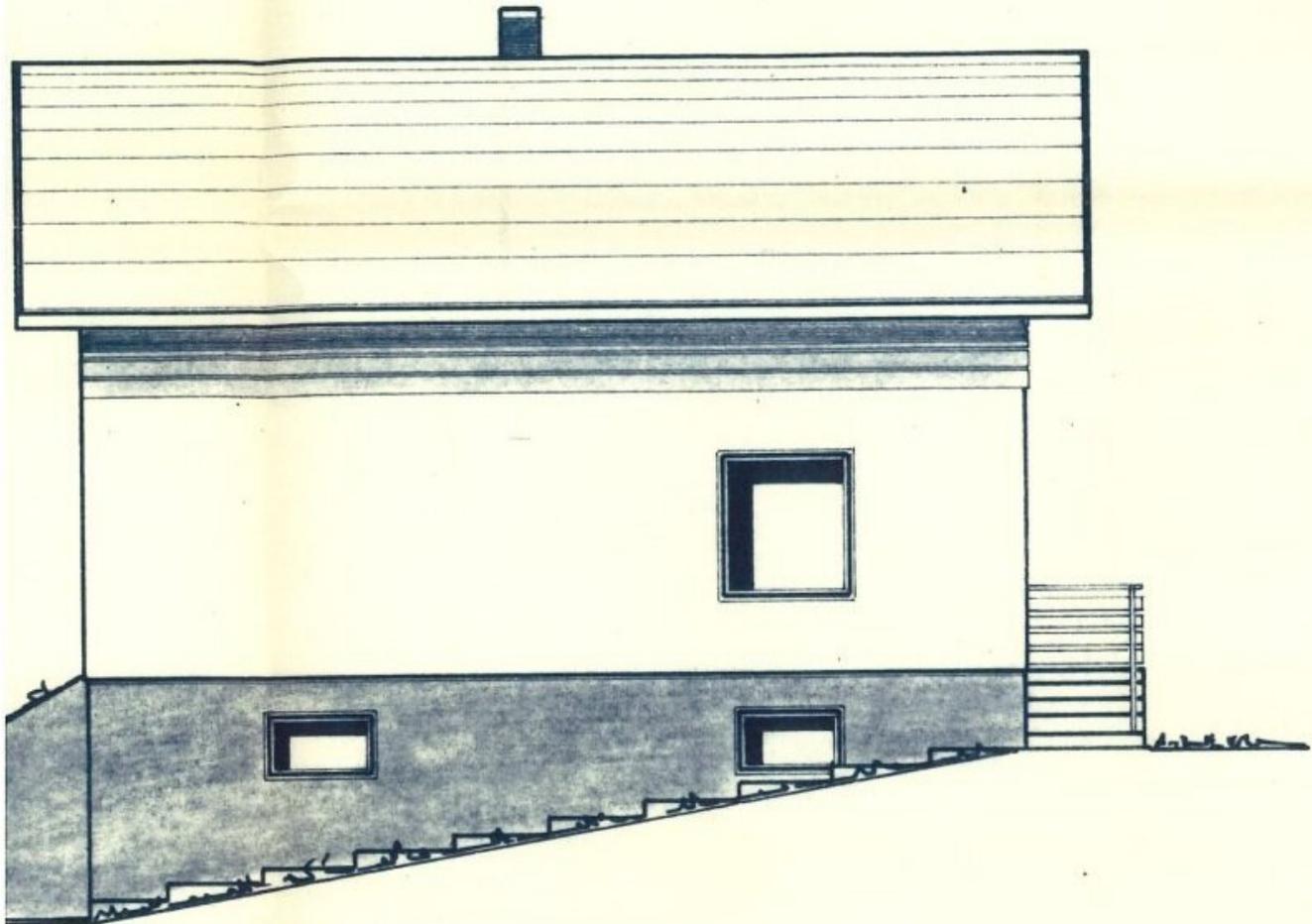
# KELLER



NORDANSICHT

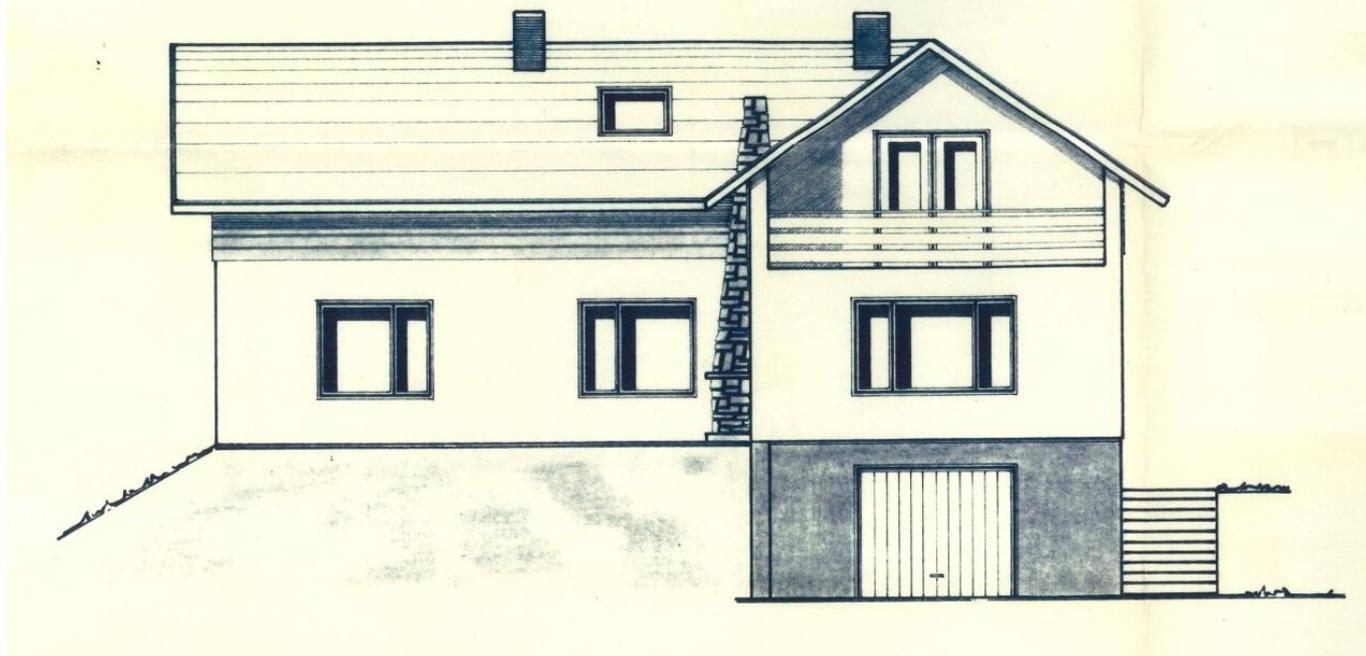


# OSTANSICHT



SÜDANSICHT

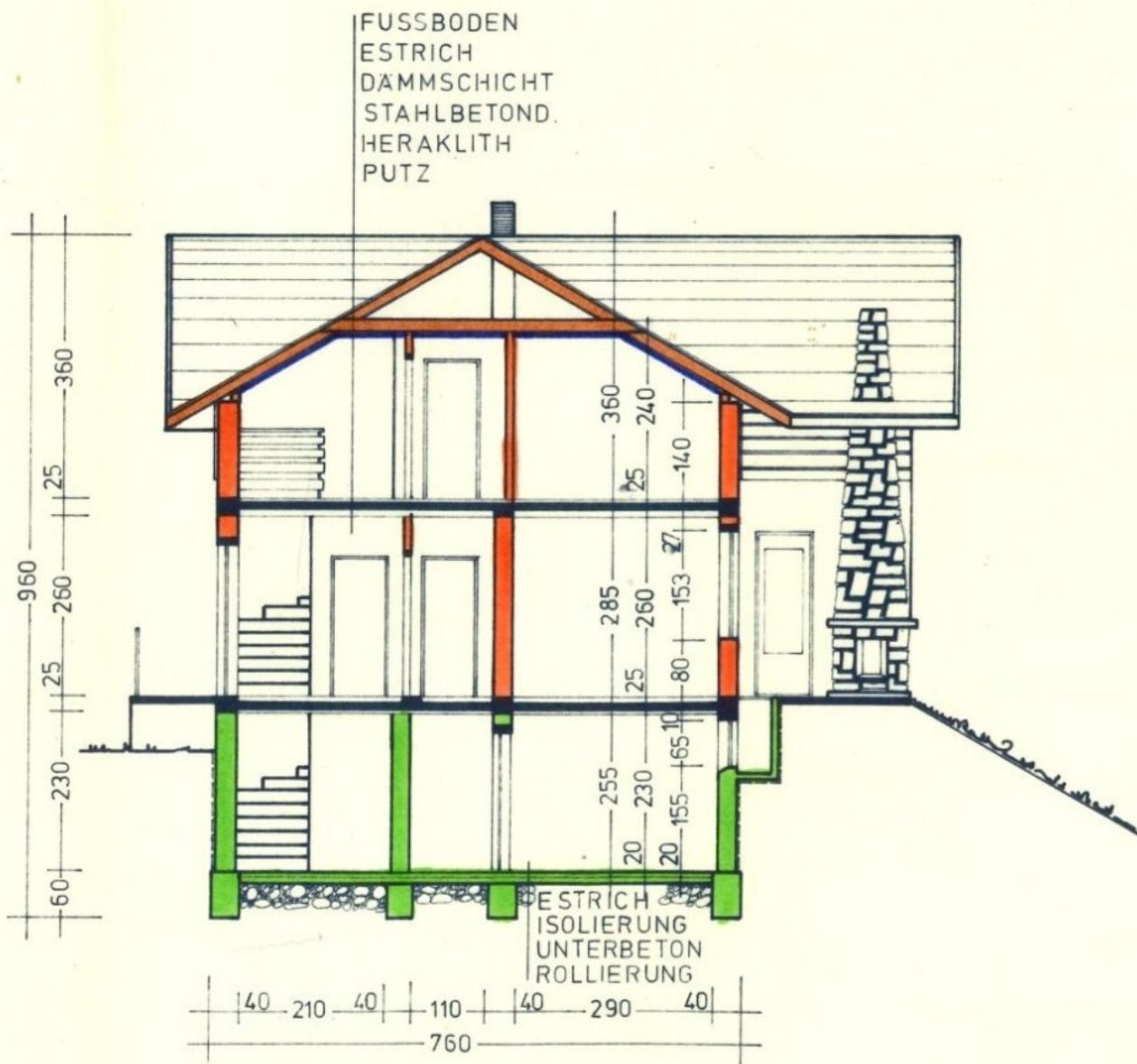
RE/MAX  
Exclusive

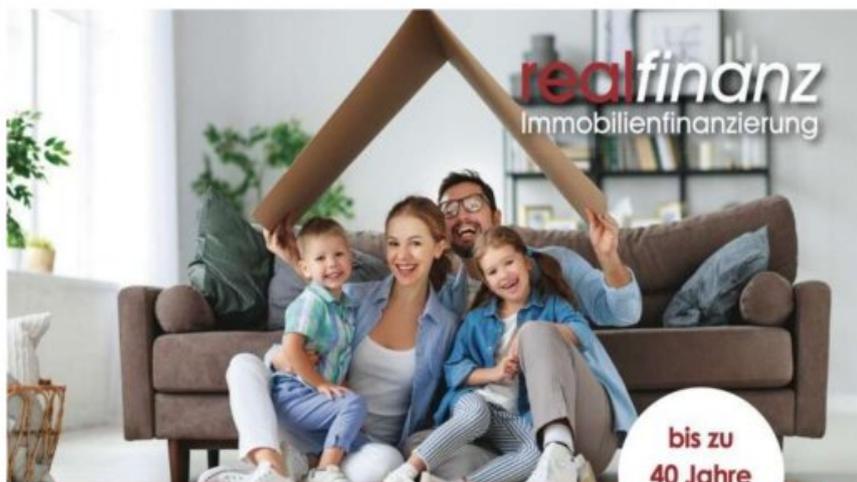


WESTANSICHT



# SCHNITT A - B





**realfinanz**  
Immobilienfinanzierung

**bis zu  
40 Jahre  
Laufzeit**

**Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen**  
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

👍 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

👍 Jederzeit & Österreichweit

👍 Kurzfristige Entscheidungen möglich

👍 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

### Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 339 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 33 900,00
Kreditbetrag	€ 298 320,00	Eigenmittel	€ 74 580,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz	3,64%
		20 Jahre Fix ab	
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 1 313,82</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 551 806,33		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich nach Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein EIS folgt im Zuge der Angebotsabgabe eines Kreditinstitutes.

\*Die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 30.05.2025



Mag. (FH) Barbara Lon  
Teamleiterin  
Wohnwertspezialistin  
Mobil +43 (0)680 238 12 82  
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc.  
Finanzierungsspezialist  
Mobil +43 (0)660 52 57 921  
mario.hoeller@realfinanz.at

Wir freuen uns auf Ihren persönlichen Beratungstermin in der Anny Wödl - Gasse 3 in 2700 Wiener Neustadt

Wir begleiten Sie bei Ihrer nachhaltigen Energietransformation

# PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station



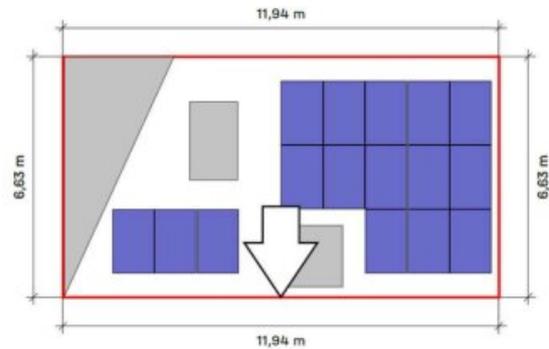
Energieunabhängigkeit für Wopfung 337, 2754 Wopfung 6 bis 8 Wochen fix fertig

## Rundum-sorglos Paket

- individuelles Energiekonzept
- Planung und Montage
- Abnahme und Anmeldung
- Förder-Management
- Wartungsvertrag auf Wunsch

## Ihre Vorteile

- Ausbau Ihrer Energie-Unabhängigkeit
- Einsparung bei Ihren künftigen Stromkosten
- potentielle Wertsteigerung Ihrer neuen Immobilie
- Herstellerunabhängige Beratung
- Installation und Anschluss durch regionale Montageteams



Dach	System	Modul	Höhe	Stückzahl	Gesamtleistung
Dach 1 Ziegel	SingleRail	TWMM-41HD445 1.762*1.134*30 mm 445 Wp	8,00 m	95	212 kWp

## Beispielhafte Preise per 28.0.05.2025

- PV Anlagen ab 5 kWp ab € 12.000,-
- inkl Stromspeicher ab 7 kWp ab € 17.400,-
- Premium PV-Module und zukunftsweisende Energiespeicher
- Konfiguration nach ihrem Energiebedarf

**RE/MAX**

**Wir planen individuell für Sie  
und auf Ihren Strombedarf abgestimmt**

**Kontaktieren Sie uns gerne noch heute**

**PV Fachmann Mario Zorec**  
**+43 660 27 00 150**  
**mario.zorec@meinenergiekonzept.at**

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes **Zweifamilienhaus** in **Wopfing** mit einer **Wohnfläche von ca. 249,68 m<sup>2</sup>**, auf einem **Grundstück von ca. 758 m<sup>2</sup>**. Das Haus wurde im Jahr **1976** in **massiver Bauweise** errichtet und eignet sich ideal als **Mehrgenerationenhaus** oder für Familien mit viel Platzbedarf.

Dieses Objekt bietet dank seiner Größe und Aufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein gepflegtes Grundstück mit Garten, der großzügige Keller und die Garage runden das Angebot perfekt ab.

### Highlights im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 249,68 m<sup>2</sup>
- Grundfläche: ca. 758 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 56,54 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 42,96 m<sup>2</sup>
- 2 Balkone mit jeweils ca. 7,02 m<sup>2</sup>
- Bauweise: massiv
- Dach: Bramac-Ziegel
- Sauna im Keller

### Aufteilung:

- **Erdgeschoss:** 4 Zimmer, davon 1 Wohnzimmer

- **Obergeschoss:** 4 Zimmer, davon 1 Wohnzimmer
- Beide Wohneinheiten sind getrennt nutzbar – ideal für zwei Familien oder als Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

### **Ausstattung & Technik:**

- **Heizung:** Gaszentralheizung und Festbrennstoffkessel (ca. 1985)
- **Zusatzheizung:** Kachelofen für gemütliche Wärme
- **Fenster:** Isolierglasfenster aus Holz (ca. 1980–1985)
- **Fassade:** Wärmedämmverbundsystem mit ca. 4 cm Dämmstärke
- **Sicherheit:** Alarmanlage vorhanden

**Kaufpreis: € 339.000,--**

**Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.**

Einfach anrufen und selbst überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <7.500m  
Polizei <8.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap